QORTI CIVILI PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum it-Tnejn, 28 ta' Mejju, 2018

Numru 11

Rikors Guramentat Nru. 728/2015

John Mary Casha u Carmen Casha

vs

Tal-Markiza Co. Limited

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi tad-29 ta' Lulju, 2015 li jghid hekk:

Illi permezz ta' att ta' konvenju datat is-sebgha (7) ta' Mejju 2013, kopja ta' liema tinsab annessa u mmarkata Dokument "A", il-kumpannija intimata obbligat ruhha li tassenja u tittrasferixxi lill-atturi, li accettaw u obbligaw ruhhom li jakkwistaw bl-istess titolu (i) l-ARJA li la tinbena ser tigi kostruwita f'APPARTAMENT li qieghed fil-ground floor level u jifforma parti mill-blokk fuq deskritt li ghadu fi stat ta' kostruzzjoni fi Triq l-Isqof Labini gewwa Birkirkara, dan l-appartament jgib in-numru wiehed (1) internament u jinsab sovrappost ghal-livell ta' garaxxijiet u sottopost ghal appartament proprjeta tal-ewwel parti u hu soggett ghas-servitu ta' twieqi u aperturi skont il-posizzjoni li jinsab fiha. Dan l-appartarnent ser ikun accessibbli minn Triq l-Isqof Labini. Bi dritt li jinstalla tank tal-ilma ta' mhux iktar minn 500 litru, aerial u/jew satellite dish komuni. Access ghas-servizzi minn hatch fhinijiet ragonevoli u wara pre-avviz lil sid il-penthouse. Bis-sistema ta' drains u dranagg in komun mal-proprjetajiet fl-istess blokk. Liberu u frank bid-drittijiet u l-pertinenzi. Inkluz fil-bejgh hemm sehem indiviz tal-partijiet komuni tal-blokk inkluz entrata, l-entratura, tarag, indanijiet, lift shaft u lift u dawk il-partijiet kollha intizi ghall-uzu komuni favur l-appartamenti fl-istess blokk. Bis-sistema ta' drains u dranagg in komun mal-proprjetajiet fl-istess blokk. (ii) GARAGE jgib in-numru tlieta (3) internament accessibbli minn drive in li tizbokka fi Triq l-Isqof Labini Birkirkara Il ghalhekk bi dritt ta' uzu tar-rampa u drive in. Liberu u frank bid-drittijiet u l-pertinenzi. (iii) GARAGE

jgib in-numru erbatax (14) internament accessibbli minn drive in li tizbokka fi Triq l-Isqof Labini Birkirkara u ghalhekk bi dritt ta' uzu tar-rampa u drive in. Liberu u frank bid-drittijiet u l-pertinenzi;

Illi dan il-bejgh mertu tal-istess konvenju kellu jsir versu l-prezz globali ta' tlieta u sittin elf ewro (€63,000) u cioe l-prezz ta' sebgha u ghoxrin elf ewro (€27,000) ghall-arja tal-appartament, il-prezz ta' tlieta u ghoxrin elf ewro (€23,000) ghal garage numru tlieta (3) u l-prezz ta' tlettax-il elf ewro (€13,000) ghal garage numru erbatax: (14), u liema prezz globali kellu jithallas mill-atturi lis-socjeta konvenuta b'xoghol hekk kif miftiehem bejn-il-partijiet; Inoltre, l-partijiet ftehmu li allavolja l-ebda depositu akkont tal-prezz ma kien ser jghaddi, r-regoli li jiggvernaw konvenju b'akkont tal-prezz ghandu jirregola il-posizzjoni legali taghhom;

Illi dan il-konvenju gie registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond il-ligi u jgib in-numru ta' registrazzjoni bl-ittri 'PS' u n-numri '201303064';

Illi konteswalment mal-imsemmi konvenju, il-partijiet iffirmaw skrittura datata s-7 ta' Mejju, 2013, kopja ta' liema tinsab annessa u mmarkata Dokument "B", fejn il-partijiet qablu u accettaw illi l-prezz ta' tlieta u sittin elf ewro (€63,000) riferibbli ghall-konvenju msemmi, kellu jithallas mill-atturi f'xoghol ta' kostruzzjoni;

Illi fil-fatt sad-data tal-prezentata ta' dan ir-rikors guramentat lahqu saru xoghlijiet ta' kostruzzjoni li l-valur taghhom huwa fis-somma ta' circa mitejn u tletin elf ewro (€230,000) u dan kif jidher mill-kont tal-kejl tal-Perit inkarigat, kopja ta' liema tinsab annessa u mmarkata Dokument "C";

Illi sussegwentament u permezz ta' skrittura datata t-12 ta' Gunju, 2013, kopja ta' liema tinsab annessa u mmarkata Dokument "D", l-atturi cedew id-drittijiet taghhom naxxenti mill-imsemmi konvenju, limitatament rigward il-garage numru erbatax (14) lil certu Michael Montebello;

Illi permezz ta' skrittura datata l-5 ta' Dicembru, 2013, kopja ta' liema tinsab annessa u mmarkata Dokument "E", il-partijiet geddew il-konvenju msemmi sal-15 ta' Dicembru, 2014;

Illi permezz ta' skrittura ohra, il-partijiet regghu geddew il-konvenju msemmi sal-15 ta' Lulju, 2015 u dan hekk kif jidher mid-dokument anness u mmarkat bhala Dokument "F";

Illi bhala stat ta' fatt l-atturi hallsu lill-kumpannija intimata s-somma intiera ta' tlieta u sittin elf ewro (€63,000);

Illi minkejja li l-perjodu stabbilit ghall-validita tal-weghda ta' bejgh kien wasal biex jintemm, l-kumpannija intimata ma resqitx ghall-pubblikazzjoni tal-att definittiv li permezz tieghu l-atturi kellhom jircievu u jakkwistaw id-drittijiet imsemmija u dana minghajr raguni valida fil-ligi;

Illi ghalhekk sabiex jissalvagwardjaw l-interessi taghhom, l-atturi adoperaw il-procedura stabbilita fl-artikolu 1357 tal-Kodici Civili (Kap. 16) u interpella lill-kumpannija intimata permezz ta' ittra ufficjali datata l-erbatax (14) ta' Lulju, 2015;

Illi izda l-kumpannija intimata baqghet u ghada inadempjenti;

Illi r-rikorrenti jafu b'dawn il-fatti personalment;

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti jitlob bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti, prevja d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni, joghgobha:

1. Tiddikjara li l-kumpannija intimata naqset milli tonora l-obbligi minnha assunti fil-konfront tar-rikorrenti permezz tal-weghda ta' bejgh datat s-sebgha (7) ta' Mejju, 2013, hekk kif estiz, stante li ma dehritx ghal pubblikazzjoni tal-att definittiv fiz-zmien mahsub ghaldaqshekk fl-imsemmija skrittura ta' weghda minghajr raguni valida fil-ligi;

2. Tikkundanna lill-kumpannija intimata sabiex entro terminu qasir u perentorju li jigi lilha prefiss, tersaq u taddivjeni ghall-pubblikazzjoni tal-att definittiv ta' komprovendita li permezz tieghu l-atturi jakkwistaw minghand il-kumpanija intimata (i) l-ARJA li la tinbena ser tigi kostruwita f'APPARTAMENT li qieghed fil-ground floor level u jifforma parti mill-blokk fuq deskritt li ghadu fi stat ta' kostruzzjoni fi Triq l-Isqof Labini gewwa Birkirkara, dan l-appartament jgib in-numru wiehed (1) internament u jinsab sovrappost ghal-livell ta' garaxxijiet u sottopost ghal appartament proprjeta tal-ewwel parti u hu soggett ghas-servitu ta' twieqi u aperturi skond il-posizzjoni li jinsab fiha. Dan l-appartament ser ikun accessibbli minn Triq l-Isqof Labini. Bi dritt li jinstalla tank tal-ilma ta' mhux iktar minn 500 litru, aerial u/jew satellite dish komuni. Access ghas-servizzi minn hatch f'hinijiet ragonevoli u wara pre-avviz lil sid il-penthouse. Bis-sistema ta' drains u dranagg in komun mal-proprjetajiet fl-istess blokk. Liberu u frank bid-drittijiet u l-pertinenzi. Inkluz fil-bejgh hemm sehem indiviz tal-partijiet komuni tal-blokk inkluz entrata, l-entratura, tarag, indanijiet, lift shaft u lift u dawk il-partijiet kollha intizi ghall-uzu komuni favur l-appartamenti fl-istess blokk. Bis-sistema ta' drains u dranagg in komun mal-proprjetajiet fl-istess blokk. (ii) GARAGE jgib in-numru tlieta (3) internament accessibbli minn drive in li tizbokka fi Triq l-Isqof Labini Birkirkara u ghalhekk bi dritt ta' uzu tar-rampa u drive in. Liberu u frank bid-drittijiet u l-pertinenzi;

3. Tinnomina nutar pubbliku sabiex jircievi l-att definittiv ta' kompravendita;

4. Tiffissa data, hin u lok ghall-pubblikazzjoni tal-istess kuntratt;

5. Kemm-il darba l-bejgh ossija cessjoni ma jistax isir b'konsegwenza tal-kontumacja tal-kumpannija intimata jew minhabba inadempjenza tal-kumpannija intimata li tosserva il-kundizzjonijiet u pattijiet imsemmija fl-istess weghda ta' bejgh, minn issa tiddikjara li l-att definittiv ta' cessjoni ma setax isir ghal ragunijiet imputabbli lill-kumpannija intimata u konsegwentement tiddikjara li r-rikorrent sofra danni b'rizultat tal-fatt li l-kumpannija intimata naqset mill-obbligi taghha naxxenti mill-weghda ta' bejgh datata is-sebgha (7) ta' Mejju, 2013;

6. Tillikwida d-danni sofferti mir-rikorrent u dan bl-opera occorrendo ta' periti nominandi;

7. Tikkundanna lill-kumpannija intimata sabiex thallas id-danni hekk likwidati;

8. Kemm-il darba il-bejgh ossija cessjoni ma jistax isir b'konsegwenza tal-kontumacja tal-kumpannija intimata jew minhabba inadempjenza tal-kumpannija intimata li tosserva il-kundizzjonijiet u pattijiet imsemmija fl-istess weghdha ta' bejgh, inkluz l-hlas kontestwali tal-bilanc tal-prezz, tiddikjara li l-hlas ta' depozitu akkont tal-prezz fl-ammont ta' €50,000 (hamsin elf ewro) ghandhu jintilef ghal favur tar-rikorrenti;

Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra ufficjali tat-tnax (12) ta' Dicembru, 2014 (4149/2014) u dik tal-erbatax (14) ta' Lulju, 2015 (2518/2015) fl-istess ismijiet u bl-imghax kontra l-kumpannija intimata li minn issa hi ingunta in subizzjoni;

Rat li socjeta konvenuta hi fi stat ta’ kontumacja;

Rat l-atti u semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Provi

L-attur John Mary Casha xehed li huwa, bhala bennej, kien ghamel ftehim mas-socjeta` intimata biex jibni blokk appartamenti f’B’Kara u bhala parti mill-hlas tieghu kienu ftehmu li l-intimata tittrasferilu l-arja, li meta tinbena, tkun l-appartament numru wiehed. Kienu ftehmu wkoll li jigu trasferiti lilu zewg garaxxijiet numru (3) u (14) u iffirmaw konvenju Dok. A a fol. 5 et seq. datat 7 ta’ Mejju 2013 f’dan is-sens . Il-prezz totali kien ta’ €63,000 li minnhom €27,000 kienu ghall-arja tal-appartament; €23,000 ghall-garaxx numru (3) u €13,000 ghal garaxx numru (14). Il-kuntratt tal-kompravendita kellu jsir sal-31 ta’ Dicembru 2013. Hu kien ceda d-drittijiet tieghu fuq il-garage numru (14) lil Michael u Donia Montebello b’kuntratt datat 12 ta’ Gunju 2013. Fl-istess gurnata li kienu ffirmaw il-konvenju kienu ffirmaw skrittura li tirregola x-xogholijiet ta’ kostruzzjoni. Il-Perit Alexis Inguanez fid-19 ta’ Settembru 2013 kien irrilaxxja kont bil-kejl tax-xogholijiet kollha li saru fl-ammont ta’ €194,663.50. Ic-Certificate of Works finali ghadu ma harigx u jonqsu jkejjel b’madwar €30,000 f’bini. Ix-xoghol kollu jammonta ghal circa €230,000 li minnhom €50,000 huwa l-prezz pattwit ghat-trasferiment tal-arja u tal-garaxx imsemmi. Hu kellu bzonn il-flus biex isostni l-operat finanzjarju tal-bini u ghalhekk kien ippressa lis-socjeta konvenuta biex isir il-kuntratt sal-ahhar ta’ Dicembru 2013. Kontra qalbu kellu jgedded il-konvenju sa Dicembru 2014 billi l-konvenuta bdiet gejja bl-iskuzi u kellu jerga jgeddu ghal-sena

ohra sa' Lulju 2015. Minhabba f'hekk beda jkollu problemi ta' cash flow. Is-socjeta konvenuta kienet weghditu li ser tghaddilu xi flus imma ma ghamlet xejn minn dana u ghalhekk ma setghax jkompli bil-kostruzzjoni. Kien anke kitbilha bl-avukat biex jersqu ghal kuntratt izda ghal xejn. Minhabba l-agir tal-konvenuta spicca li saret kawza kontra tieghu minn terzi ghas-somma ta' €46,901.91; l-bank waqqaflu l-kontijiet u tilef ix-xoghol u sofra danni.

Nutar Rueben Debono ezebixxa Dok. RD1 u RD2 konvenju u l-estensjonijiet tieghu. Il-konvenju huwa Dok. RD1 u r-registrazzjoni tieghu Dok. RD2. Imbaghad saret estensjoni sal-15 ta' Dicembru 2014 Dok. RD3 u estensjoni ohra sal-15 ta' Lulju 2015 (Dok. RB4).

Michael Montebello xehed li s-socjeta konvenuta kellha bzonn xi xoghol minghandu banda ohra fuq lift, u ftehemu li hu jiehu l-garaxx 14 minflok hhas tax-xoghol. L-attur kien cedilu l-garaxx. It-trasferiment tal-garaxx pero baqa' ma sarx u hu ghadu fuq konvenju u ma thallasx tax-xoghol tieghu. Il-konvenju ghadu qed jigi mgedded.

Perit Alexis Inguanez xehed li l-kont kien lestih. Kien hemm tliet kontijiet. Il-kont principali huwa ta' €148,897.63 fol 157; it-tieni wiehed hu ta' €26,681.04 fol. 159 u t-tielet wiehed ta' €2532.44 fol. 160. Ma jafx jekk dawn l-ammonti humiex bil-VAT jew le. Huma tawhom ir-rati biss bil-miktub (Dok. A11 a fol. 149). Il-partijiet kienu qablu fuq il-kont dwar kwantitajiet li kejjel u r-rati li kien hemm fil-ftehim, imma kienx hemm qbil fuq il-VAT.

Neville Busutill, Principal Capital Transfer Duty Officer, esebixxa Dok. NB1 a fol. 172 fejn hemm ir-registrazzjoni tal-konvenju u l-estenzjonijiet tal-konvenju in kwistjoni.

Konsiderazzjonijiet ta' dina l-Qorti

Talba

F'dina l-kawza l-atturi qed jitlobu li dina l-Qorti tikkundanna lill-kumpannija konvenuta sabiex tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att definittiv ta' komprovendita li permezz tieghu huma jakkwistaw minghand il-kumpanija (i) l-arja li la tinbena ser jigi

kostruwit appartament li qieghed fil-ground floor level u (ii) garage jgib in-numru tlieta (3) fil-blokk ta’ appartament fi Triq 1-Isqof Labini, Birkirkara.

Illi s-socjeta konvenuta baqghet kontumaci.

Kontumacja

Fl-ewwel lok ghandu jigi rrilevat li ghalkemm is-socjeta konvenuta hija kontumaci, dan ma jfissirx li din hi xi forma ta’ ammissjoni. Illi l-istitut tal-kontumacja ma jfissirx abbandun tal-kontestazzjoni. Ghalkemm il-konvenuti jibqghu’ kontumaci, dan ma jaghtix lok ghall-prezunzjoni tal-abbandun tal-liti, ghad-difett ta’ eccezzjonijiet legittimi, jew ghal adezjoni ghad-domanda. Il-gudikant ghandu jezamina jekk it-talba hix gustifikata indipendentement mill-kontumacja tal-konvenut (**Giuseppe Wismayer vs Giovanni Magro**, Kost 24/11/1934, Kollez. Vol. XXIX, P III, pg 35). Ladarba l-kontumacja ma tfissirx ammissjoni imma tfisser kontestazzjoni, l-attur xorta ghandu jipprova t-talbiet tieghu u l-premessi ghalihom (**Joseph Edmond sive Jesmond Mizzi vs Brian u Jeffrey J. Mizzi nomine**, App 27/03/ 1996).

Konvenju

Permezz ta' konvenju datat is-seba' (7) ta' Mejju 2013, Dok. "A" a fol. 5 et seq., il-kumpannija konvenuta obbligat ruhha tittrasferixxi lill-atturi, (i) l-arja li la tinbena ser tigi kostruwita f’appartament li qieghed fil-ground floor level u jifforma parti mill-blokk ta’ appartament fi Triq l-Isqof Labini gewwa Birkirkara; (ii) garage numru (3) u (iii) garage numru (14) fl-istess blokka bil-prezz ta’ €27,000 ghall-arja tal-appartament, €23,000 ghal garage (3) u €13,000 ghal garage (14) liema prezz kien ser jithallas mill-intimata ghal xoghol ta’ kostruzzjoni li kien ser jaghmel ir-rikorrent (Dok. B a fol. 11 et seq.].

Permezz ta' skrittura datata it-12 ta' Gunju, 2013, (Dok. "D" a fol. 30], l-atturi cedew id-drittijiet taghhom fuq il-garage 14 lil Michael Montebello.

Dan il-konvenju kien gie registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond il-ligi u jgib in-numru ta' registrazzjoni bl-ittri 'PS' u n-numri '201303064'.

Il-konvenju kien validu sal- 31 ta’ Dicembru 2013 (Dok. RD2 fol. 125) u gie mgedded sal-15 ta' Dicembru, 2014 (Dok. RB3 a fol. 126 u Dok. "E" a fol 32) imbaghad sal-15 ta' Lulju, 2015 permezz ta' skrittura ohra. Irid jinghad li l-iskrittura tal-estensjoni tal-konvenju sal-15 ta’ Lulju 2015 mhix esebita fil-process, ghalkemm giet esebita n-notifika tal-estensjoni maghmula lil Kummissarju tat-Taxxi Interni (ara fol. 34 tal-process). Kemm in-Nutar Debono kif ukoll ir-rapprezentant tat-Taxxi Interni Antoinette Polidano ma sabux kopja tal-iskrittura. Ma hemmx prova li pero l-iskrittura tal-estensjoni ma saritx u Antoinette Polidano xehdet li mat-talba lil Kummissarju ikun hemm inkluz kopja tal-estenzjoni. F’dan il-kaz pero jidher parti mil-file kien misplaced fid-dipartiment. Ghalkemm il-ligi tesigi l-ahjar prova pero f’dan il-kaz l-attur ma hux f’pozizzjoni li jipproduciha hu ghax din giet maghmula minn Nutar li ma sabhiex. Pero l-Qorti tqis illi l-kelma tan-Nutar u d-dikjarazzjoni tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni hi prova bizzejjed li turi l-ezistenza tal-estensjoni tal-konvenju.

Il-perjodu stabbilit ghall-validita tal-weghda ta' bejgh kien wasal biex jintemm, u l-kumpannija konvenuta ma resqitx ghall-pubblikazzjoni tal-att definittiv u dana minghajr raguni valida fil-ligi ghalhekk sabiex jissalvagwardjaw l-interessi taghhom, l-atturi interpellaw lill-kumpannija konvenuta permezz ta' ittra ufficjali datata l-erbatax (14) ta' Lulju, 2015 ai termini tal-artikolu 1357 tal-Kodici Civili (Kap. 16) biex jaddivjenu ghall-kuntratt finali.

Illi skond l-artikolu 1357 tal-Kap. 16 persuna li ssib ruhha f’sitwazzjoni bhal dik tar-rikorrenti, u li ma tkunx trid li taqa` l-effikacja tal-konvenju, ghandha:- (a) Qabel ma jilhaq jiskadi l-konvenju, tipprezenta ittra ufficjali li permezz taghha tinterpella lill-parti l-ohra sabiex tersaq ghall-kuntratt; u (b) fil-kaz li fi zmien tletin gurnata minn meta jaghlaq il-konvenju, il-parti l-ohra tibqa` tirrifjuta li tersaq ghall-kuntratt, hija ghandha tipprezenta kawza biex dik il-parti tersaq ghall-kuntratt ta` trasferiment.

Hu evidenti li l-atturi pproponew l-azzjoni kontemplata fl-artikolu 1357 tal-Kodici Civili sabiex il-kumpanija konvenuta tigi mgieghla tittrasferixxi l-bini li weghdet. It-talbiet relatati mad-danni huma sussidjarji. Hi l-ligi stess li tipprovdi li “jekk il-bejgh ma jkunx jista` izjed isir”, min ikun wieghed li jbiegh ghandu l-obbligu li jhallas id-danni lill-accettant.

Illi jirrizulta mill-provi prodotti [ara l-kont tal-kejl tal-Perit Inguanez Dok. "C" a fol. 20 et seq. u Dok. A11 fol. 149]; li r-rikorrent ghamel xoghol ta' kostruzzjoni li l-valur tieghu huwa hafna aktar mis-somma li tirrapprezenta l-valur taz-zewg immobili li huwa qed jitlob li jigu trasferiti lilu fuq il-konvenju**.** Fl-istess hin il-konvenju ghadu validu ghalhekk enforzabbili.

Il-Qorti tqis illi mal-konvenju, bi skrittura separata tal-istess data (Dok. B mar-rikors promotur) il-venditur obbliga ruhu li jlesti l-appartament li kien ser jinbena fuq l-arja mertu tal-konvenju u l-prezz tieghu jithallas b'xoghol ta' kostatazzjoni mill-kumpratur. Din il-Qorti tqis illi dan il-ftehim ta' appalt, separat mill-konvenju ta' bejgh, ma jostakolax il-finalizazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh tal-arja kjarament indikata fil-konvenju kemm jekk l-appartament hux lest jew le. Il-kundizzjoni annessa mal-konvenju hi li l-prezz jithallas mix-xoghol ta' kostruzzjoni maghmul mill-kumpratur fis-sit. Dan jidher ippruvat u ghalhekk ma hemm ebda ostakolu biex il-kuntratt ta' bejgh tal-arja isir. Ghalkemm inghad fis-sottomissjonijiet verbali da parti tal-vendituri, illi t-trasferiment ma jistax isir liberu u frank kif miftiehem billi hemm privileggi u ipoteki tal-bank fuq is-sit liema garanziji mhux ser jigu rinunzjati billi l-binja ghadha mhix lesta, din il-Qorti tqis illi l-obbligu tal-venditur hu li jitrasferixxi kif miftiehem u ma saret ebda prova li fil-fatt il-bejgh ma jistax isehh u sta ghal partijiet li jirregolaw ruhhom a rigward.

Ghaldaqstant il-Qorti qed issib li t-talba tal-atturi hija gustifikata u ghandha tintlaqa'.

Decide

Ghal dawn il-motivi l-Qorti qeda tilqa' l-ewwel zewg talbiet u tikkundanna lis-socjeta intimata sabiex entro tlett xhur millum tersaq u taddivjeni ghall-pubblikazzjoni tal-att definittiv ta' komprovendita in kwistjoni tal-arja u garage numru 3 u dan skond il-konvenju tas-7 ta' Mejju 2013.

Tinnomina lin-Nutar Dr Reuben Debono sabiex jircievi l-att definittiv ta' kompravendita, u jiffissa d-data li fih ghandu jsir il-kuntratt;

Tinnomina li Dr Jonthan Thompson biex jidher ghal eventwali kontumaci;

Tastjeni milli tiddeciedi dwar it-talbiet rimanenti minn hamsa sa tmienja peress li l-kuntratt ta' bejgh jista' jsir salv id-drittijiet tal-partijiet naxxenti minn kull patt u ftehim iehor bejniethom konnessi mal-imsemmi konvenju.
Spejjez jithallsu mis-socjeta konvenuta.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur